



**PRÉFET
DES LANDES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le 29/09/2026

ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE



Direction départementale des territoires et de la mer

Service Aménagement et Risques

Bureau de la planification de l'urbanisme et application du droit des sols

Affaire suivie par : Christelle VETILLARD

Tél : 05 58 51 30 73

ddtm-sar@landes.gouv.fr

Mont-de-Marsan, le 04 FEV. 2026

Monsieur le président,

Vous avez sollicité l'avis de mon service sur le projet de modification simplifiée N°4 du PLUi-H de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

Cette modification porte sur :

- la création d'un nouveau sous-secteur UTI au sein de la zone UT, afin d'autoriser la destination habitation (logements et hébergements), notamment pour permettre la réhabilitation de la résidence Wasconia à Dax .

Remarque générale de la procédure

Tout d'abord, la procédure de modification simplifiée apparaît conforme aux dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, dès lors que les évolutions proposées ne remettent pas en cause les orientations du PADD, n'entraînent aucune réduction d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et n'affectent pas l'économie générale du document d'urbanisme.

Le projet concerne un secteur urbain déjà bâti, marqué par la vacance et la dégradation d'un ensemble immobilier existant, et s'inscrit dans une logique de recyclage urbain et de valorisation du bâti.

Par contre, la nouvelle zone UTI est partiellement située en zone inondable, zone orange du PPRI. Or, les changements de sous-destinations envisagés dans le nouveau secteur UTI ne sont pas conformes au règlement de la zone orange du PPRI.

Monsieur Julien DUBOIS
Président de la Communauté d'Agglomération
du Grand Dax
20 avenue de la gare – CS 10075
40102 DAX Cedex

Préfecture des Landes
26 rue Victor Hugo
40021 MONT-DE-MARSAN
Tél. : 05 58 06 58 06
www.landes.gouv.fr





Pour rappel, dans cette zone, les habitations nouvelles sont interdites, et notamment :

- les constructions d'habitations nouvelles ou permanentes ou temporaires (hôtel, pension) ;
- les aménagements et travaux conduisant à créer un ou des logements supplémentaires.

=> Le périmètre de la zone UTI devra être revu en conséquence.

1. Remarques d'ordre général, indépendantes du projet de modification simplifiée n°4 du PLUi, sur la prise en compte des risques naturels

Les remarques ci-après ne concernent pas spécifiquement cette procédure. Elles sont mentionnées pour une prise en compte dans le cadre d'une prochaine évolution du document. A titre informatif, elles ont déjà été formulées dans le cadre de la modification simplifiée n°3.

1.1. Remarque générale

Le règlement comprend un chapitre intitulé « dispositions générales » intégrant des règles. Pour que ces règles soient opposables en matière d'application du droit des sols, ce chapitre devra être renommé « Dispositions et règles générales ».

1.2. Remarque sur la prise en compte du risque incendie de forêt

Pour le risque incendie de forêt, en zone U, A et N, le règlement autorise pour les « parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement » (sans définir précisément cette notion) la possibilité d'implantation de nouvelles constructions à une distance de 6 m d'une zone d'aléa fort du risque incendie de forêt.

Au vu des évènements de 2022, le bureau prévention des risques rappelle les règles qui s'appliquent dans le massif des Landes de Gascogne :

- les projets ponctuels, doivent être implantés à 12 m minimum d'une zone d'aléa fort. Aucune dérogation à ce principe n'est envisageable. Cette distance pourra être portée à 20 m minimum pour les constructions relevant de la destination « industrie », voire à 30 m minimum pour les ICPE constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion, selon l'arrêté préfectoral relatif à la protection de la forêt contre l'incendie et le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie du 7 juillet 2023.
- les opérations d'aménagement d'ensemble (les DP valant division y étant assimilées), en zones U et AU, doivent notamment :
- imposer un recul minimum de 12 m des constructions par rapport à l'interface d'aléa fort ;
- réaliser une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence. À cet effet, un minimum de 6 m de large est nécessaire pour la circulation des véhicules incendie.



En outre, cette piste doit être :

- reliée à la voie publique ;
- libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- ne pas constituer un « cul-de-sac » pour les véhicules incendie ;
- être maîtrisée et pérenne ;
- et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

De plus, afin d'éviter tout nouvel enjeu en secteur isolé, le règlement devra intégrer que les projets (conduisant à un ajout d'enjeu) isolés en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt (distants de plus de 100 m d'un ensemble de bâtis) seront interdits. Le règlement devra intégrer ce principe notamment en pages 24, 27 et 48.

1.3. Remarque sur la prise en compte du risque transport de matières dangereuses

Le territoire communautaire est traversé par plusieurs canalisations de transport de gaz naturel dont la société TERECA est le gestionnaire. et Seyresse. Cela devra être effectué au même titre que pour les autres communes concernées (Angoumé, Bénesse-les-Dax, Oeyreluy, Saint-Pandelon et Tercis-les-Bains).

Des zones dites « urbanisables » sont situées dans la bande d'effets irréversibles et/ou létaux.

La collectivité se rapprochera du gestionnaire pour compléter le règlement des zones concernées par les canalisations de transport.

Le tracé des canalisations et des bandes d'effets irréversibles et/ou létaux liées n'est pas reporté sur les documents graphiques des communes de Dax, Heugas, Rivière-saas-et-Gourby.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute explication complémentaire.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée

Pour le préfet,
la secrétaire générale
Stéphanie MONTEUIL

Copie Sous-Préfet de Dax

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le 29/09/2026

ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE



Stéphane MONTEUR

Copie pour le 1er